



---

# MEMORIA

## MEMORIA

|          |                                                        |          |
|----------|--------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>INTRODUCCIÓN</b> .....                              | <b>1</b> |
| 1.1      | OBJETO.....                                            | 1        |
| 1.2      | ANTECEDENTES.....                                      | 1        |
| 1.3      | CONSIDERACIONES GENERALES .....                        | 1        |
| <b>2</b> | <b>ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN</b> .....          | <b>1</b> |
| 2.1      | INTRODUCCION.....                                      | 1        |
| 2.2      | RED VIARIA.....                                        | 1        |
| 2.3      | ZONAS VERDES PÚBLICAS.....                             | 1        |
| 2.4      | SISTEMAS TÉCNICOS.....                                 | 1        |
| <b>3</b> | <b>COMPARATIVA DEL ESTADO ACTUAL CON EL PGOU</b> ..... | <b>2</b> |
| 3.1      | RED VIARIA.....                                        | 2        |
| 3.2      | ZONAS VERDES PUBLICAS.....                             | 2        |

## 1 INTRODUCCIÓN

### 1.1 OBJETO

Con fecha 13 de Octubre de 2017, Cemosa Ingeniería y Control, S.A. ha sido adjudicataria por el Servicio de Contratación del Ayuntamiento de Mijas Exp. 0227 C.Sv. (2017) para el Servicio de elaboración de una auditoría para el estudio de las urbanizaciones del Término Municipal de Mijas, por lotes.

El objeto del contrato es la redacción de una auditoría, cuyo contenido técnico y administrativo está reglado y previsto en el "Pliego de Prescripciones Técnicas para la Contratación de Elaboración de Auditoría para el Estudio de las Urbanizaciones del Término Municipal de Mijas", en lo correspondiente al Lote 1, Sectores Clasificados como Urbano en el Plan General de Ordenación Urbana del año 1987 y al Lote 3, Sectores Clasificados como Urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbana del año 1999.

Ante la necesidad de saber la situación real a día de hoy de las obras de urbanización de los sectores clasificados como urbano en el PGOU 2013 es necesaria la realización de una auditoría en la que se contemplen los siguientes puntos:

- Descripción escrita y gráfica del estado actual de la urbanización, en lo referente a viarios públicos, zonas verdes públicas y sistemas técnicos.
- Reportaje fotográfico detallando el estado actual.
- Obras pendientes de ejecutar y medidas a tener en cuenta como consecuencia del análisis realizado para la correcta recepción de los Sectores.
- Valoración económica estimada de las obras pendientes de ejecutar.
- Valoración de los costes de mantenimiento anual de urbanización.
- Consulta a las distintas compañías suministradoras de servicios básicos. Situación actual de los servicios, carencia de los mismos y obras pendientes de ejecutar.

### 1.2 ANTECEDENTES

Hasta la fecha del presente informe, el desarrollo del sector ha sido (de acuerdo con la documentación consultada y facilitada por el Ayuntamiento de Mijas) el siguiente:

- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 1987.
- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana 2013.

### 1.3 CONSIDERACIONES GENERALES

Para este sector no disponemos de la documentación del Plan Parcial de Ordenación aprobado el 28 de junio de 1969, por lo que no podemos realizar la comparativa del estado actual con las obras de urbanización aprobadas.

Hasta completar la información del Excmo. Ayuntamiento de Mijas, para la elaboración del presente informe se ha considerado el Plan General de Ordenación Urbana como base del estudio para la realización de la auditoría. Se va a llevar a cabo un análisis del sector en lo referente a zonas verdes y viales públicos.

Cabe señalar que con objeto de tener una referencia clara del estado actual de la urbanización, se adjunta un plano con ortofoto de 2016, y fotografías obtenidas del Street View.

**El presente estudio tiene un carácter estimado, siendo necesario un estudio pormenorizado a nivel de proyecto técnico para cada una de las actuaciones que se pretendan ejecutar por las distintas urbanizaciones. Asimismo, el procedimiento de recepción se llevará a cabo conforme lo especificado en el art.154 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.**

## 2 ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN

### 2.1 INTRODUCCION

EL sector C-3 JARALES DE ALHAMAR perteneciente al lote 1, sectores calificados como urbanos en el Plan General de Ordenación Urbana del año 1987 se encuentra situado en el término municipal de Mijas con una superficie total de 107.769 m<sup>2</sup> de acuerdo a la medición realizada de los planos del PGOU de 2013

De este sector, una superficie de 17.185 m<sup>2</sup> están dedicados a la red viaria y 8.940 m<sup>2</sup> son de zonas verdes públicas según el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

El sector se encuentra situado en la zona oeste del término municipal de Mijas, dividido en dos zonas por el trazado de la autovía de la costa A-7.

### 2.2 RED VIARIA

El sector cuenta con un trazado lógico que se adapta al terreno y sin sufrir grandes variaciones, que se caracteriza principalmente por estar dividido en dos zonas por el trazado de la autovías A-7, una zona de mayor tamaño al norte y la más pequeña junto a la playa en la zona sur..

El acceso a este sector se realiza en su parte norte desde la A-7 a través de la vía de acceso a la Urbanización Jarales de Alhama a través de la calle Zafra de Jarales.

En acceso al área sur se realiza desde la A-7 a través de la vía de acceso a la urbanización Royal Beach de Calahonda.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico y Plano N° 2.- Viario y zonas verdes.

### 2.3 ZONAS VERDES PÚBLICAS

El sector cuenta con varias zonas verdes públicas. En la zona norte las áreas verdes públicas se ubican junto a la A-7 frente Centro Comercial de Calahonda, y en el pasaje paralelo a la avenida España.

En el área sur las áreas verdes de ubican tras la urbanización Royal Beach.

Las zonas verdes publicas ubicadas dentro de la urbanización suma una cantidad de 8.940 m<sup>2</sup> de zonas de uso público según lo indicado el Pliego de Prescripciones Técnicas aportado por el Ayuntamiento de Mijas, sin embargo en el Planos del PGOU se ha medio un área de 5.730 m<sup>2</sup>. Al no disponer de la documentación del PPO no se puede realizar un análisis de esta incidencia,

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico y Plano N° 2.- Viario y zonas verdes.

### 2.4 SISTEMAS TÉCNICOS

Los sistemas técnicos a definir son los correspondientes a las infraestructuras de los servicios urbanos, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, distribución de energía eléctrica, telecomunicaciones, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de

nuevos elementos (como elementos lineales: redes de saneamiento, aguas pluviales, agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones; y como elementos no lineales: depósitos, estaciones de bombeo, y distribución de energía y otros análogos).

Se dispone de los datos planímetros aportados por la compañía Acosol SA para las redes de saneamiento y abastecimiento, y los datos de la empresa Inkolan para las redes eléctricas, de alumbrado y de telecomunicaciones. Las empresas encargadas de la gestión de la red eléctrica y de la red de telecomunicaciones, son Endesa y Telefónica, respectivamente.

Actualmente el mantenimiento del alumbrado público de este Sector se encuentra asumido por el Excmo. Ayuntamiento de Mijas.

Para realizar estudio de los sistemas técnicos de urbanización y su comparación con las obras diseñadas en el proyecto de urbanización, está pendiente de la recepción de la documentación del Ayuntamiento de Mijas.

Teniendo que cuenta que solo disponemos del Plan general de Ordenación como base del estudio de la auditoría en este informe solo se realiza en análisis del sector en lo referente a zonas verdes y viales públicos.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1. Reportaje Fotográfico y Plano N° 2.- Viario y zonas verdes.

Según el artículo 4 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico, el Sector debe presentar una superficie no inferior a 1.000m<sup>2</sup> de jardines y no podrá tener una superficie inferior a 200m<sup>2</sup> de áreas de juegos y recreo para niños. Por lo tanto, se ha considerado una incidencia adicional de zona verde ajardinada (Zona verde 01) conforme a la superficie mínima (1.200m<sup>2</sup>) especificada en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio. Esta incidencia está valorada en el presupuesto, pendiente de ubicar en el Sector.

Para más información gráfica, ver Anejo N°1.- Anejo fotográfico y Plano N°2.- Viarios y Zonas Verdes.

### **3 COMPARATIVA DEL ESTADO ACTUAL CON EL PGOU**

#### **3.1 RED VIARIA**

Se han analizado las discrepancias de los viales haciendo una comparativa entre el Plan General de Ordenación Urbana y el estado actual del sector.

Una vez analizado en gabinete, se han detectado las siguientes incidencias:

- Vial 01: Ausencia de un tramo vial en la zona oeste, en la prolongación de la Avenida España, entre las áreas calificadas AIS-3 (0,500).
- Vial 02: Ausencia de un tramo vial en la zona oeste, en la prolongación de la Avenida España, entre las áreas calificadas AIS-3 (0,500).

El resto de las redes viarias están ubicadas correctamente según el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

Además se ha analizado si el Sector en la actualidad cuenta con un itinerario continuo y accesible para el peatón, reflejando en el presupuesto las mejoras de accesibilidad necesarias para tal fin.

Para más información gráfica, ver el Anejo N°1.- Reportaje fotográfico y Plano N°2.- Viarios y Zonas Verdes.

#### **3.2 ZONAS VERDES PUBLICAS**

Se han analizado las discrepancias de las zonas verdes haciendo una comparativa entre el Plan General de Ordenación Urbana y el estado actual del sector, pudiendo afirmar que no existen discrepancias significativas entre ellos.